

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Carrera 10 14 33 piso 7

cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., (10) de agosto de dos mil veintidós (2022)

11001 4003 013 2017 0488

Procede el despacho a dictar sentencia de DISTRIBUCIÓN en el proceso DIVISORIO POR VENTA instaurado por la señora GLORIA EUGENIA MANRIQUE en contra de la señora ANA HEIDY MORENO PEDRAZA, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El día 3 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la diligencia de remate del inmueble objeto de la división, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-914929, cuya aprobación se produjo por auto del 2 de marzo de 2022. Igualmente se constata que el remate se encuentra registrado en la anotación número 20 del 25 de marzo de 2022 del respectivo certificado de tradición, a favor de la adjudicataria CRUZ ALEXANDRA LOZANO PRIETO, a quien se le realizó la entrega del inmueble el día 25 de abril de 2022.

En ese orden, se cumplen las exigencias del artículo 410 del CGP para dictar la sentencia de distribución del producto del remate.

El inmueble fue adjudicado por la suma de \$111.550.000 pesos, de suerte que siendo dos los comuneros, cada uno tiene derecho, en principio, al 50% de esa suma. Así mismo, por disposición expresa del artículo 473 Ibídem, los gastos de la división están a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

Para el efecto se verificarán los gastos realizados y por cuenta de quién fueron hechos, así:

GASTOS REALIZADOS POR LA PARTE DEMANDANTE:

No	CONCEPTO	FOLIO	VALOR \$
1	COSTO CERTIFICADO DE LIBERTAD 6 DE MARZO DE 2017 APORTADO EN LA DEMANDA	2	15.700
2	COSTO AVALUO SKUADRA INMOBILIARIA SAS- DE FECHA MARZO 28 de 2017- APORTADO EN LA DEMANDA	29-37	150.000
3	VALOR NOTIFICACION ARTICULO 291, 31-05 17	70	9.100
4	VALOR ARTICULO 292, 22-06-17	72	9.100
5	VALOR REGISTRO INSCRIPCION DEMANDA	137-138	34.700
6	COSTO CERTIFICADO DE LIBERTAD DILIGENCIA DE SECUESTRO MAYO 2018 – APORTADO EN LA INSPECCION DE POLICIA PARA EL SECUESTRO	Aportado a la Inspección de Policía	16.500
7	HONORARIOS SECUESTRE FIJADOS EN SENTENCIA DE MAYO 15 DE 2018 – PAGADOS EN LA DILIGENCIA DE AGOSTO 16 DE 2018	152-153 Y 178-180	200.000
8	VALOR AVALUO DE FECHA JULIO 15 DE 2019 –PERITO MIGUEL ANGEL RAMIREZ TORRES.	Se aporta	200.000
9	VALOR AVISO PERIODICO ESPECTADOR, PUBLICACION SEP 19 /21-PARA DILIGENCIA OCTUBRE 8 DE 2021	Se aporta	90.000
10	VALOR AVISO PERIODICO ESPECTADOR, PUBLICACION NOV.7/21- PARA DILIGENCIA DICIEMBRE 1 DE 2021	Se aporta	90.000
11	COSTO CERTIFICADO DE LIBERTAD APORTADO PARA REMATE SEP/21	Se aporta	22.700
12	COSTO CERTIFICADO DE LIBERTAD APORTADO PARA REMATE DIC.1/21		22.700
	TOTAL		\$860.500

Por concepto de impuesto predial unificado:

AÑO	VALOR	50% A CARGO DE LA DEMANDADA ANA HEYDI MORENO PEDRAZA	FOLIOS
2006	92.000	46.000	38
2007	438.000	219.000	39
2008	394.000	197.000	40
2009	271.000	135.500	41
2010	312.000	156.000	42
2011	313.000	156.500	43
2012	334.000	167.000	44
2014	464.000	232.000	46
2015	330.000	165.000	47
2017	248.000	124.000	48
TOTAL	\$3.196.000	\$1.598.000	

Es asunto averiguado que los gastos de la división son aquellas erogaciones necesarias para surtir el proceso, tales como los honorarios de los peritos, impuestos, mejoras, entre otros.

El artículo 2325 del Código Civil se refiere a las deudas contraídas en favor de la comunidad, indicando que: “A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella. Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda”.

Por su parte el artículo 413 del CGP, dispone que “Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a

sus derechos, salvo que convengan otra cosa. El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306 (...)”.

En el asunto analizado es menester precisar que al momento de liquidar los gastos comunes de la división, la citada disposición da derecho al comunero que asume los gastos que correspondan a su reembolso, por tanto, si el demandante pagó el impuesto predial del bien rematado, que entre otras cosas, era necesario efectuar a fin de realizar la protocolización de la adjudicación del inmueble rematado, correspondiente a las vigencias 2006 a 2017, periodos durante los cuales demandante y demandada figuraban como copropietarias del inmueble, no hay motivo para negar a su favor el porcentaje que le correspondía cancelar a la demandada como copropietaria del bien inmueble, por tratarse de un gasto común indispensable para entregar a la rematante el predio saneado por todo concepto, mas aun cuando la demandada no ha desconocido su responsabilidad frente al pago del tributo, en cuyo caso lo correcto es dividir el pago del impuesto predial por valor de \$1.598.000 pesos entre ambos comuneros, correspondiéndole a la demandada reconocer a favor de la demandante el 50%, esto es, la suma de \$799.000 pesos, dinero que como comunera tenía también la obligación de pagar y no lo hizo, razón por la cual debe descontarse de la suma de dinero que tiene derecho a recibir por el producto de la venta del inmueble objeto de división.

GASTOS REALIZADOS POR LA PARTE DEMANDADA:

No reposa en el expediente certificación alguna de haber realizado algún gasto. Cabe anotar que no le fueron reconocidas mejoras.

GASTOS DE LA REMATANTE:

Solicita se descuenta a las partes, del valor de la venta, el pago del impuesto predial de las vigencias 2018 a 2021, realizado el día 9 de diciembre de 2021, por valor de \$1.641.000 pesos.

La anterior solicitud es procedente, porque como lo tiene dicho la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, los valores correspondientes a los impuestos causados antes del remate son de cargo de los comuneros, pero si el rematante, con miras a obtener la aprobación del remate los paga, deben serle dichos valores reintegrados del precio mismo del remate.

COMPROBACIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN FINAL

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando los gastos realizados por la demandante a reconocer por la demandada, esta debe responder por la suma de \$1.229.250 pesos, equivalentes al 50% del total de gastos acreditados. Por otra parte, del dinero del remate a distribuir, se descontará a las partes, en proporciones iguales, el valor del impuesto predial de las vigencias 2018 a 2021 pagados por la rematante.

La distribución de dineros y lo que corresponde a cada uno de los comuneros será del siguiente modo:

Precio del remate \$111.550.000 pesos

Distribución a favor de la demandante:

- a) El 50% del valor aprobado del remate por \$55.775.000 pesos.
- b) De la anterior suma se le descuentan \$820.500 pesos equivalentes al 50% del impuesto predial pagado por la rematante para los años gravables 2018 a 2021, quedando un activo de \$54.954.500 pesos.
- c) A dicho activo se le debe sumar el valor de \$1.229.250 pesos equivalentes al 50% de los gastos que asumió para la división, los cuales le serán descontados a la demandada.
- d) En total, corresponde a la demandante la suma de \$56.183.750 pesos.

Distribución a favor de la demandada:

- e) El 50% del valor aprobado del remate por \$55.775.000 pesos.
- f) De la anterior suma se le descuentan \$820.500 pesos equivalentes al 50% del impuesto predial pagado por la rematante para los años gravables 2018 a 2021. Adicionalmente se le descuenta la suma de \$1.229.250 pesos por concepto de los gastos en que incurrió la demandante para tramitar la división.
- g) En total, corresponde a la demandada \$53.725.250 pesos.

Reembolso a la rematante:

- h) Por la suma de \$1.641.000 pesos

Se aclara que al secuestre sólo se le han fijado honorarios provisionales, por lo cual una rinda cuentas y le sean fijados los definitivos cada uno de los comuneros deberá pagar el porcentaje equivalente a sus derechos en un 50%.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

FALLA:

PRIMERO: Distribuir los dineros producto del remate tal como se indicó en la parte motiva, del siguiente modo:

Para la demandante **GLORIA EUGENIA MANRIQUE** la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$56.183.750).

Para la demandada **ANA HEIDY MORENO PEDRAZA** la suma de CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$53.725.250).

Devolver a la rematante **CRUZ ALEXANDRA LOZANO PRIETO** la suma de UN MILLON SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS (\$1.641.000).

SEGUNDO: Por secretaría fracciónense los títulos de depósito judicial que se encuentren consignados a órdenes del proceso, para ser pagados en la forma ordenada en el numeral anterior.

TERCERO: Hecho lo anterior archivar el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA
Juez

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL	
La providencia anterior se notifica en el ESTADO	
No. <u>45</u>	Hoy <u>11-08-2022</u>
JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ Secretario	